



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 54]

नई दिल्ली, बुधस्वतिवार, मार्च 28, 2002/चैत्र 7, 1924

No. 54]

NEW DELHI, THURSDAY, MARCH 28, 2002/CHAITRA 7, 1924

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 28 मार्च, 2002

सं. टीएमपी/76/2001-बीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा, संलग्न आदेशानुसार विशाखापटनम पत्तन न्यास द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि के लिए पट्टा किराए के निर्धारण के संबंध में आंध्रा पेट्रोकेमिकल्स लि. के अभ्यावेदन को निपटान करता है।

अनुसूची

मामला सं. टीएमपी/76/2001-बीपीटी

आंध्रा पेट्रोकेमिकल्स लि०

..... आवेदक

बनाम

विशाखापटनम पत्तन न्यास

..... प्रत्यर्थी

आदेश

(21 मार्च 2002 को पारित)

यह मामला विशाखापटनम पत्तन न्यास (बीपीटी) द्वारा मलकापुरम के सर्वेक्षण नं.1 में पट्टे पर दी गई 75 एकड़ भूमि के लिए पट्टा किराये के निर्धारण के संबंध में आंध्रा पेट्रोकेमिकल्स लि० (एपीएल) के अभ्यावेदन से संबंधित है।

2. एपीएल ने अपने अभ्यावेदन में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i) विशाखापटनम में मलकापुरम गांव में 75 एकड़ भूमि 27 जून, 1989 के पट्टा करार द्वारा 27 जून, 1989 से 26 जून, 2019 तक 30 वर्ष की अवधि के लिए वीपीटी से किराये पर ली गई थी।

- (ii) उक्त भूमि चूंकि नीची और दलदली थी अतः भारी मात्रा में पूंजी निवेश करके इसका विकास किया गया जिससे इसे एचपीसीएल रिफाइनरी के साइड में विनिर्माण संयंत्र लगाने के योग्य बनाया जा सके क्योंकि इसके उत्पादों के विनिर्माण के प्रयोग में आने वाले कच्चे माल की सप्लाई एचपीसीएल द्वारा की जाती है।
- (iii) पट्टा करार में अग्रिम देय लागत भूमि के 6% पर 7260/- प्रति वर्ष की दर पर किराये के भुगतान ; और जिला राजस्व प्राधिकरण (डीआरए) द्वारा किए गए पत्तन न्यास भूमि के पंचवर्षीय मूल्यांकन के अनुसार पट्टा किराये के संशोधन का निर्देश है, जिसका भुगतान पट्टाधारिती द्वारा बिना किसी विरोध के किया जाएगा।
- (iv) पट्टा किराये की शर्तों के अनुसार, वीपीटी ने 1993 से 1998 तक 5 वर्ष की अवधि के दौरान किराया बढ़ाकर 8,363.52/- प्रति एकड़ कर दिया (15.2% की वृद्धि); और फिर 1998 से 2003 की अवधि के लिए 10,872.59/- रु० प्रति एकड़ कर दिया (पहले सोची गई 15% वृद्धि के स्थान पर 30% की वृद्धि या मूल मान्य दर में लगभग 50% की वृद्धि)।
- (v) विशाखा रिफाइनरी में सितंबर, 1997 में बड़े पैमाने पर आग लगने के बाद, इसका संयंत्र पहले 8 माह की अवधि के लिए फीड स्टॉक में वंचित हो गया ; और फिर मई, 1998 से अक्टूबर, 1999 तक रिफाइनरी से सप्लाई संयंत्र को चलाने की क्षमता से काफी कम और प्रतिकूल रही। इसके अलावा अनुस्मरण हेतु 101 दिन की अवधि तक रिफाइनरी का प्रचालन न होने से कच्चे माल की सप्लाई में कमी आ गई जिसके कारण संयंत्र बंद करना पड़ा। इससे नक़द आय पर और कंपनी के ऋण शोधन दायित्वों पर बुरा प्रभाव पड़ा।
- रिफाइनरी में आग लगने की उपर्युक्त घटना के कारण उत्पादन की कमी से 31 मार्च, 2000 को समाप्त होने वाली 3 वर्ष की अवधि में 60.82 करोड़ रु० की हानि हुई।
- भूमि के किराये में इतनी अधिक वृद्धि होने से कठिनाइयाँ और बढ़ जाएंगी।
- (vi) वीपीटी और विशाखापटनम नगर निगम के पास काफी भूमि है जो उद्योगों के लिए बुनियादी सुविधाएं देने के लिए है। किराये की वसूली के प्रयोजन से इन भूमियों को व्यावसायिक मानना उचित नहीं है।
- (vii) वर्तमान दर पर पट्टा किराया वसूल करने से औद्योगिक विकास, रोजगार संभावना और राज्य के राजस्व पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। वीपीटी इस अधिक किराया राशि का उपयोग अन्य सभी पट्टाधारकों के संबंध में कर रहा है और यदि यह जारी रहता है तो विशाखापटनम में और उसके आस-पास औद्योगिक विकास की गति मंद हो जाएगी।

2.2 इस परिप्रेक्ष्य में एपीएल ने इस प्राधिकरण से अनुरोध किया है कि वह प्रति एकड़ वार्षिक पट्टा किराये का निर्धारण करने में तर्कसंगत दृष्टिकोण अपनाए ; और इसे कम से कम 10 वर्ष की अवधि के लिए 1998 में प्रचलित 3363.52 रु० प्रति एकड़ पर नियत कर दे, तब तक यूनिट व्यवहार्य बन जाएगी।

3.1 निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार एपीएल के अभ्यावेदन की एक-एक प्रति वीपीटी और विभिन्न पत्तन प्रयोक्ताओं की संबंधित प्रतिनिधि संस्थाओं को टिप्पणियों के लिए भेजी गई। उनसे प्राप्त टिप्पणियों का सार इस प्रकार है :-

विशाखापटनम पत्तन न्यास (वीपीटी)

- (i) 27 जून, 1989 के पट्टा करार के खंड "किराये" के अनुसार, पट्टाधारिती को प्रतिवर्ष 7260/- रु० प्रति एकड़ की दर पर अर्थात् भूमि की लागत के 6% की दर पर अनंतिम किराये की एक

किस्त प्रत्येक वर्ष के शुरू होने के पहले दिन अथवा उससे पहले अग्रिम जमा करनी होगी ; और पांच वर्ष की अवधि 1988-1993 के लिए डीआरए द्वारा किए जाने वाले पत्तन भूमि के पंचवर्षीय मूल्यांकन के अनुसार किराया 1 अप्रैल 1988 से संशोधित किया जाएगा जिसका भुगतान पट्टाधारिती द्वारा बिना किसी विरोध के किया जाएगा ।

पट्टा किराये में यह भी निर्दिष्ट है कि किराया पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा समय-समय पर निर्धारित दरों के अनुसार ; परंतु इस शर्त पर संशोधित किया जाएगा कि वार्षिक किराया किसी भी स्थिति में पिछले वर्ष के किराये से कम नहीं होगा । पट्टाधारिती डीआरए द्वारा किए गए मूल्यांकन और पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित दरों पर कोई आपत्ति नहीं करेगा, और पट्टादाता द्वारा किए गए निर्धारण को मानेगा, जिस पर किसी भी आधार पर आपत्ति नहीं की जाएगी ।

- (ii) डीआरए ने जोन IX -बी में 1998-2003 की पंचवर्षीय अवधि के लिए पत्तन भूमि का पंचवर्षीय मूल्य 37.44/- रु० प्रति वर्गगज निर्धारित किया था जो जोन- IX -बी में पत्तन भूमि के 800/- रु० प्रति वर्ग गज के बुनियादी मूल्य (बाजार मूल्य) की तुलना में काफी कम है । पट्टा किराया चूंकि पट्टा किराये की शर्तों के अनुसार (अर्थात् 37.44 प्रति वर्ग गज के पंचवर्षीय मूल्य के 6% की दर पर जो प्रति वर्ष 10872.59 /- रु० प्रति एकड़ बैठता है) वसूल किया जा रहा है अतः एपीएल द्वारा किराये की वृद्धि पर विवाद करने का कोई औचित्य नहीं है ।
- (iii) एचपीसीएल रिफाइनरी में आग लगने की घटना और एपीएल के सामने आ रही पारिणामिक समस्याओं का डीआरए द्वारा पत्तन भूमि के मूल्यांकन से संबंधित पट्टा किराये की शर्तों से कोई सरोकार नहीं है जबकि इन शर्तों का पूरा पालन किया जा रहा है ।

विज्ञागापटनम चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री (वीसीसीआई)

- (i) एपीएल को आबंटित 75 एकड़ भूमि में से केवल 25% भूमि का ही प्रभावी उपयोग हो रहा है, शेष भूमि का उपयोग पर्यावरण विनियमों के अनुसार 'हरित पट्टी' का विकास करने के लिए किया जा रहा है । दूसरे शब्दों में, एपीएल को आबंटित 75% भूमि का सामाजिक प्रयोजन के लिए अनुसूक्षण किया जाता है । एपीएल के लिए आवश्यक है कि वह इस पर विशेष विचार करे क्योंकि एचपीसीएल रिफाइनरी में, जो एपीएल को कच्चे माल की सप्लाई करने वाला एकमात्र सप्लायर है, बड़े पैमाने पर लगी आग के कारण दो से भी अधिक वर्षों से कंपनी को भारी हानि हुई है ।
- (ii) अग्रिम भुगतान, रायल्टी आदि के बावजूद किराये में भारी वृद्धि होने से सी एवं एफ एजेंटों के लिए खुले विकसित क्षेत्रों में भंडारण शेडों का प्रचालन करने ; और पश्चिमी क्षेत्र में निर्माण करने में असुविधा होगी क्योंकि यह लदाई/पोत लदान स्थल से बहुत दूर है । इसीलिए कई शेड लंबे समय तक खाली पड़े रहते हैं । पिछले पाँच वर्षों में परिवहन लागत में भी काफी वृद्धि हुई है ।
- (iii) अनुरोध है कि किराया संबंधी मामले की गहराई से समीक्षा की जाए और पुरानी दरों में मामूली सी वृद्धि की जाए ।

3.2 वीपीटी और वीसीसीआई से प्राप्त टिप्पणियों की एक प्रति एपीएल को प्रतिपुष्टि सूचना के लिए भेजी गई ।

4.1 इस मामले में 6 नवंबर, 2001 को वीपीटी में संयुक्त सुनवाई हुई । संयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित निवेदन किए गए :-

आंध्रा पेट्रोकेमिकल्स लि० (एपीएल)

- (i) हमने अविकसित भूमि ली थी । भूमि के विकास पर हमने भारी राशि खर्च की है ।

- (ii) 75% भूमि को हरित पट्टी के रूप में रखा जाना आवश्यक है ।
- (iii) हम अपने शेयर होल्डरों को किसी लाभांश का भी भुगतान नहीं कर रहे ।
- (iv) भूमि के प्रत्यक्ष स्वरूप में कोई परिवर्तन किए बिना ही वीपीटी ने किराये में वृद्धि कर दी है जो अनुचित है ।
- (v) वीपीटी के पास सुधार, सड़क निर्माण आदि के कई प्रस्ताव हैं परंतु वास्तव में किया कुछ नहीं गया है । वीपीटी की ओर से कोई विकास नहीं किया गया है ।
- (vi) हमें दलदली भूमि को सुधारना पड़ा ; हमें लगभग एक मीटर तक उसे ऊंचा उठाना पड़ा, जिस पर भारी निवेश करना पड़ा ।
- (vii) वीपीटी द्वारा नियमित और बार-बार किरायों में वृद्धि करना अनुचित है ; हर पाँच वर्ष में दरें बढ़ाना उचित नहीं है । सीधे अर्जन करना अपेक्षाकृत अधिक सरल होगा ।
- (viii) उद्योगों को आम तौर पर भूमि रियायती दरों पर दी जाती है ; हमें कोई रियायत नहीं मिल रही है।

विशाखापटनम पत्तन न्यास (वीपीटी)

- (i) हम सरकारी दिशा-निर्देशों का कड़ाई से पालन कर रहे हैं ।
- (ii) हम मानते हैं कि भूमि दलदली है ; और वीपीटी ने भूमि के विकास के लिए कुछ नहीं किया है । प्रारंभिक मूल्य का निर्धारण इन सब बातों को ध्यान में रखकर किया गया था ।
- (iii) 'हरित पट्टी' पर आंध्र प्रदेश प्रदूषण बोर्ड द्वारा निर्धारित मानदंड सभी पर लागू होते हैं, केवल एपीएल पर नहीं ।
- (iv) अन्य भूमियों के लिए दर 800/- रु० प्रति वर्ग गज निर्धारित की गई है जबकि इस भूमि के लिए दर 37/- रु० प्रति वर्गगज भूमि निर्धारित की गई है और यह डीआरए द्वारा सुझाई गई दर पर भी आधारित है ।

4.2 संयुक्त सुनवाई में, निम्नलिखित निवेदन लिखित में प्रस्तुत किए गए :-

आंध्रा पेट्रोकेमिकल्स लि० (एपीएल)

- (i) भूमि का ब्योरा, पट्टा किराया, डीआरए मूल्यांकन, पर्यावरण और अन्य नियम एवं विनियम, प्रभारित पट्टा किराया, अन्य उद्योगों के साथ स्थिति आदि से संबंधित आधार नोट प्रस्तुत किया गया है ।
- (ii) अविकसित भूमि, पट्टा किराये के विकास में किए गए निवेश आदि के संबंध में पहले दी गई बातों को पुनः दोहराया गया है और उनके समर्थन में तथ्य और ब्योरे दिए गए हैं , और केवल 15 एकड़ भूमि पर पट्टा किराया वसूल करने का अनुरोध किया गया है क्योंकि 80% भूमि अर्थात् 60 एकड़ भूमि का उपयोग 'हरित पट्टी' के रूप में किया जा रहा है । यह भी अनुरोध किया गया है कि किराया यदि कम न भी किया जाए तो मूल पट्टा किराया ही रखा जाए ।
- (iii) एक बिंदु भूमि की अवस्थिति एवं स्थिति, पत्तन द्वारा वहन की गई विकास लागत, पत्तन द्वारा उपलब्ध कराई गई बुनियादी सुविधा आदि जैसे कारकों पर विचार करने से संबंधित भूमि नीति के बारे में है ।

विज्ञागापटनम चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री (वीसीसीआई)

- (i) वीपीटी ने पिछले दस वर्षों में हमेशा अधिशेष बजट प्रस्तुत किया है। वर्ष 2000 - 01 में वीपीटी ने अब तक का सर्वाधिक 115.15 करोड़ का अधिशेष अर्जन किया।

उपर्युक्त दृष्टि से पश्चिमी क्षेत्र में भूमि के किराये में वृद्धि करने का कोई मामला नहीं बनता जो कि उन बर्थों से बहुत दूर है जिन बर्थों में सामान्य कार्यों का प्रहस्तन किया जा रहा है।

- (ii) पश्चिमी क्षेत्र में पट्टे पर दिया गया सूचना क्षेत्र चूंकि दलदली भूमि है अतः मिट्टी की स्थिति के कारण विकास एवं निर्माण लागत बहुत अधिक हैं।
- (iii) भूमि मूल्य का 6% मानकर पट्टा किराये का आकलन करने के लिए डीआरए ने आस-पास में उपलब्ध ऐसी प्राइवेट भूमियों के आधार पर जहाँ मिट्टी की स्थिति पत्तन भूमि की तुलना में बेहतर है, भूमि के बाजार मूल्य को ध्यान में रखा है।
- (iv) यह भूमि मिट्टी की प्रकृति और माल की दुलाई में दूरी के कारण 1928 में पत्तन प्रशासन द्वारा अभिरक्षा में लेने के समय से 1980 तक उपयोग में नहीं रही।
- (v) सरकारी आदेश के अनुसार किराया प्रभार को 6% से बढ़ाकर 9% कर दिया गया था जिसके कारण किराये में 50% वृद्धि पहले ही हो चुकी है।
- (vi) पिछले संशोधन के समय राजस्व प्राधिकारियों ने भूमि के बाजार मूल्य में केवल 20% वृद्धि का प्रस्ताव किया था जिसे पत्तन द्वारा स्वीकार नहीं किया गया था; और, राजस्व प्राधिकारियों से केवल अधिक किराया वसूल करने की दृष्टि से दरों को संशोधित करने का अनुरोध किया गया था। पत्तन द्वारा शुरू की गई अग्रिम किराये रॉयल्टी आदि की नई व्यवस्था के कारण भी किराये के रूप में इतनी अधिक राशि का भुगतान देय हो गया।
- (vii) पत्तन प्रयोक्ताओं को पट्टे पर दिए गए क्षेत्र पर पत्तन कोई पूंजी या अनुरक्षण व्यय नहीं कर रहा।
- (viii) पश्चिमी क्षेत्र में प्राइवेट पार्टियों के भंडारागृहों में भंडारित किए जाने वाले सामान्य कार्यों की काफी मात्रा को पहले ही काकीनाडा और पारादीप पत्तन पर अंतरित किया जा चुका है; और अभी और भी कार्यों को तब तक अंतरित किया जाता रहेगा जब तक पत्तन प्रतिस्पर्द्धी दरें उद्धृत नहीं करता। वर्तमान में, पश्चिमी क्षेत्र में काफी बंद तथा खुला भंडारण क्षेत्र पिछले 18 महीनों से बेकार पड़ा हुआ है।
- (ix) अतः अनुरोध है कि मामले की पुनः जाँच की जाए और प्रयोक्ताओं द्वारा देय पूरे भूमि किराये को कम करके पुरानी दरों पर करने का आदेश पारित किया जाए।

6. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है :-

- (i) वीपीटी की उपर्युक्त भूमि 27 जून, 1989 से 30 वर्ष के पट्टे पर एपीएल को आबंटित की गई थी। विचाराधीन मुद्दा भूमि का नया पट्टा किराया निर्धारित करने के बारे में नहीं है; बल्कि

पट्टा करार के अनुसार पट्टा किराये के संशोधन के औचित्य के बारे में है। एपीएल का अनुरोध यह है कि पांच वर्ष की अवधि 1998-2003 के लिए वीपीटी द्वारा निर्धारित 10872.59 ₹ प्रति एकड़ का संशोधित वार्षिक पट्टा किराया बहुत अधिक है; अतः अगले दस वर्षों के लिए प्रतिवर्ष 8,363.52 ₹ प्रति एकड़ की पूर्व संशोधित दर ही जारी रखी जाए।

- (ii) एपीएल ने अपने अनुरोध के समर्थन में एघपीसीएल रिफाइनरी में लगी आग के कारण और हरित पट्टी के अनुक्षण की आवश्यकता के कारण हुई हानियों को उद्धृत किया है। ये कारण वीपीटी के लिए अप्रासंगिक हैं और विचाराधीन मुद्दे से और असंगत हैं। एपीएल वाणिज्यिक संस्था है और इससे अपनी वित्तीय व्यवहार्यताओं का प्रबंध करने की अपेक्षा की जाती है। उसके लिए अपनी कारोबारी हानियों के लिए और अपने उद्यम को व्यावसायिक दृष्टि से व्यवहार्य बनाने के लिए वीपीटी से राहत मांगना उचित नहीं है। भले ही ऐसी संभावना इस कारण हो सकती है कि वीपीटी सरकार द्वारा नियंत्रित सार्वजनिक न्यास है, परंतु इस तथ्य से इंकार नहीं किया जा सकता कि पत्तन न्यास एक पृथक विधिक एवं वित्तीय संस्था है। यह उल्लेखनीय है कि पत्तन न्यास स्व वित्तीय संगठन है और इसे यह आशा नहीं की जा सकती कि यह किसी अन्य के कारोबार को वित्तीय दृष्टि से व्यवहार्य बनाने के लिए अपने राजस्व को छोड़ देगा।

इस प्राधिकरण की (और वास्तव में सरकार की भी) यह कथित नीति है कि पत्तन न्यासों को अपने विवेक से अपनी भूमि का पूरा-पूरा व्यावसायिक उपयोग करना चाहिए जिससे इस गतिविधि से होने वाले राजस्व अर्जन से उसके मूल कार्यों की भरपाई हो सके और परिणामस्वरूप प्रशुल्क का बोझ कम हो सके।

- (iii) जैसा कि वीपीटी ने उल्लेख किया है, पट्टा किराये में डीआरए से प्राप्त मूल्यांकन के आधार पर पट्टा किराये का पंचवार्षिक संशोधन किया जाएगा। वीपीटी ने पुष्टि की है कि उसने संशोधित किराये का निर्धारण पट्टा करार में विनिर्दिष्ट फार्मूला लागू करके किए गए मूल्यांकन के आधार पर किया था। ऐसी स्थिति में वीपीटी की कार्यवाई को मनमानी या पट्टा करार का उल्लंघन नहीं माना जा सकता। किराया संशोधन खंड सहित पट्टा किराये पर हस्ताक्षर करने के बाद एपीएल के लिए पहले स्वीकृत करार के अनुसार की गई कार्यवाई के विरुद्ध कोई आवाज उठाना उचित नहीं है। इस परिप्रेक्ष्य में एपीएल के 1998 से पूर्व के पट्टा किराये को अगले दस वर्ष तक जारी रखने के अनुरोध को स्वीकार करने का प्रश्न ही नहीं उठता।
- (iv) इस प्राधिकरण ने कई अन्य मामलों में यह निर्णय लिया था कि पत्तन न्यास द्वारा अपने पट्टाधारितियों के साथ किए गए पट्टा करार दिशानिर्देशों/बाद में निर्णीत दरों के संशोधनों के अधिक्रमण में तब तक प्रभावी होंगे जब तक वे कानून में की गई समग्र प्रशुल्क निर्धारण व्यवस्था या इस प्राधिकरण द्वारा अपनाए गए प्रशुल्क निर्धारण सिद्धांतों के विरुद्ध नहीं होंगे। पत्तन न्यास द्वारा किए गए विशिष्ट करार का कोई भी उपबंध पत्तन न्यासों द्वारा दी गई सेवाओं या उनकी संपत्तियों के उपयोग के लिए दरों के निर्धारण पर इस प्राधिकरण की कानूनी अधिकारिता के अधिक्रमण में प्रभावी नहीं होगा।

यह मुद्दा वीपीटी द्वारा डीआरए के मूल्यांकन के आधार पर अपने संशोधित पट्टा किराये के बारे में निर्णय लेने के लिए अपनाए गए दृष्टिकोण के परिप्रेक्ष्य में उठा है।

यह स्वीकार करना होगा कि डीआरए द्वारा किया गया मूल्यांकन चालू पट्टा किराये के निर्धारण के लिए मात्र एक निवेश है। इस प्रकार आकलित पट्टा किराया कानूनी रूप से तभी प्रभावी होता है जब इसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया हो; और, 1997 में महापत्तन न्यास अधिनियम में किए गए संशोधन के आधार पर, महापत्तन न्यासों द्वारा वसूल किए जाने वाले प्रशुल्कों के संबंध में महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण (टीएएमपी) इस प्रकार का सक्षम प्राधिकारी है।

- (v) यह स्वीकार किया जाता है कि इस प्राधिकरण के 29 अक्टूबर, 1999 के आदेश में वीपीटी की भूमियों के चार विशिष्ट अंचलों (जोनों) के पट्टा किराये के निर्धारण के बारे में जो कथन किया गया है उसका अर्थ यह है कि डीआरए के मूल्यांकन के संदर्भ में पट्टा किराये के संशोधन की

व्यवस्था के बारे में कोई आपत्ति नहीं हो सकती। इस कथन को उपर्युक्त पैरा (iv) में स्पष्ट की गई स्थिति के मद्दे नज़र संशोधित किया जाना है।

वास्तव में यह कथन महापत्तन न्यासों की संपत्तियों के उपयोग के लिए दरों के मान के निर्धारण की सही कानूनी स्थिति स्पष्ट करने के लिए इस प्राधिकरण द्वारा पारित 15 मार्च, 2000 के सामान्य अंगीकरण आदेश के कारण अधिक्रमित हुआ लगता है। उक्त आदेश में निम्नलिखित स्थिति की पुष्टि की गई है :-

(क) दरों के मान और शर्तों के विवरण तैयार करने के प्रयोजन से इस प्राधिकरण को महापत्तन न्यास की समस्त संपत्तियों एवं परिषत्तियों पर, वे चाहे जहाँ भी स्थित हों, पूरी अधिकारिता है।

(ख) महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49(1) के अधीन यह प्राधिकरण निम्नलिखित श्रेणियों की संपत्ति के उपयोग के लिए दरों का मान और शर्तों का विवरण तैयार करेगा :-

(खक) बोर्ड से संबद्ध संपत्ति

(खख) बोर्ड के कब्जे के अधीन संपत्ति

(खग) बोर्ड के अधिभोग के अधीन संपत्ति

(खघ) पत्तन क्षेत्र या पत्तन की पहुँच सीमाओं के भीतर किसी भी स्थान पर स्थित संपत्ति।

(ग) दरों के मान और शर्तों के विवरण तैयार करने के प्रयोजन से, महापत्तन न्यास की सभी संपत्तियों से संबद्ध सभी मामले (उनकी समय-सीमा चाहे जो भी हो) इस प्राधिकरण की अधिकारिता के क्षेत्र में आने वाले मामले समझे जाएंगे।

(vi) पहले पारित आदेश के सुस्पष्ट होने के बावजूद जो वीपीटी पर भी लागू होता है, यह पुनः दोहराया जाता है कि वीपीटी को अपनी भूमियों के विभिन्न जोनों के पट्टा किरायों को दरों के मान में शामिल करने से पूर्व उनके लिए इस प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त करना चाहिए; और इन अनुमोदित दरों को नये पट्टों और मौजूदा पट्टों में आधार दरों के संशोधन-दोनों ही मामलों में तभी लागू किया जा सकता है जब पट्टा करार में आवधिक संशोधन करने का प्रावधान हो। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि भूमियों के लिए दरों के मान पर भी इस प्राधिकरण द्वारा आवधिक पुनर्विचार/ संशोधन किया जाएगा।

7.1 परिणामस्वरूप, और ऊपर दिए गए तर्कों, तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण एपीएल के अभ्यावेदन को अस्वीकार करता है।

7.2 वीपीटी को निर्देश दिया जाता है कि वह अपनी भूमियों के लिए दरों के मान के संबंध में इस प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त करे और, अपने द्वारा दिए गए पट्टों में केवल इन्हीं अनुमोदित दरों को लागू करें।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन-143/III/IV-2002/असा.]

TARIEFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

New Delhi, the 28th March, 2002

No. TAMP/76/2001-VPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the representation of the Andhra Petrochemicals Limited about fixation of Lease Rent for the land leased out by the Visakhapatnam Port Trust as in the Order appended hereto.

SCHEDULE**Case No. TAMP/76/2001-VPT**

The Andhra Petrochemicals Limited	- - -	Applicant
	Vs	
The Visakhapatnam Port Trust	- - -	Non- Applicant

ORDER

(Passed on this 21st day of March 2002)

This case relates to a representation from the Andhra Petrochemicals Limited (APL) about fixation of lease rents for the land admeasuring 75 acres in Survey No.-I of the Malkapuram village leased out by the Visakhapatnam Port Trust (VPT).

2. The APL has made the following points in its representation:

- (i). The land admeasuring 75 acres at the Malkapuram village at Visakhapatnam was taken on lease from the VPT for a period of 30 years from 27 June 1989 to 26 June 2019 vide lease agreement dated 27 June 1989.
- (ii). The land in reference being low lying and swampy was developed by investing huge sums of money to make it suitable for setting up of a manufacturing plant by the side of HPCL refinery as the raw-material used for manufacture of its products is supplied by the HPCL.
- (iii). The lease agreement stipulates payment of rent @ Rs. 7260/- per annum at 6% of the cost of land payable in advance; and, revision of the lease rent as per the quinquennial valuation of port trust lands made by the District Revenue Authorities (DRA), which will be paid by the lessee without any contest.
- (iv). In accordance with the terms of the lease agreement, the VPT has revised the rent to Rs.8,363.52/- per acre (an increase of 15.2%) during the 5 year period from 1993 to 1998; and again, to Rs.10,872.59/- per acre (30% increase over the 15% escalation considered earlier or 50% hike over the original rate agreed) for the period from 1998 to 2003.
- (v). Following a major fire at the Visakha Refinery in September 1997, its plant was deprived of the feed stock initially for a period of 8 months; and later, from May 1998 to October 1999, the supplies from the Refinery remained inconsistent and low leading to operation of the plant below the capacity. More so, the non-operation of the Refinery for a period of 101 days for maintenance caused altogether lack of supply of the raw material, resulting in closure of its plant. This has resulted in adverse cash flows and affected the debt service obligations of the Company.

The losses incurred on account of loss of production due to the above stated fire incident at the Refinery amounts to Rs.60.82 crores during the three years ending 31 March 2000.

The exorbitant increase in land rentals will cause further hardships to it.

- (vi). The VPT and Municipal Corporation of Visakhapatnam have considerable lands, which are meant for facilitating the infrastructure for the industries. Considering these lands on commercial basis for the purpose of levy of rent is not reasonable.
- (vii). The levy of lease rent at the current rate will affect the industrial development, the employment potential, and the state revenue. The VPT is applying the same high rentals in respect of all other leaseholders and if this is continued, it will retard the industrial development in and around Visakhapatnam.

2.2. In this backdrop, the APL has requested this Authority to take a reasonable approach in fixing of the annual lease rent per acre; and, to freeze it at Rs.8363.52 per acre as was existing in 1998 at least for a period of 10 years by which time the unit will become viable.

3.1. In accordance with the procedure prescribed, a copy of the representation of the APL was forwarded to the VPT and various concerned representative bodies of port users for comments. The comments received are summarised below:

The Visakhapatnam Port Trust (VPT)

- (i). In terms of the 'Rents' clause of the lease agreement dated 27 June 1989, the lessee has to pay a provisional rent @ Rs.7260/- per acre per annum i.e. @ 6% on the cost of the land payable yearly in advance in one installment on or before the first day of commencement of each year; and, the rent will be revised from 1 April 1988 as per the quinquennial valuation of Port lands made by the DRA for the quinquennium 1988-1993, which shall be paid by the lessee without any contest.

The lease agreement further stipulates that the rent shall be revised as per the rates fixed by the Port Trust Board from time to time, subject however, to the condition that the annual rent shall not at any stage be less than the preceding year's rent. The lessee shall not question the valuation made by the DRA and the rates fixed by the Port Trust Board, and shall abide by the fixation made by the lessor, which cannot be questioned on any grounds whatsoever.

- (ii). The DRA had fixed quinquennial valuation of port lands in Zone-IX-B at Rs.37.44 ps. per sq. yd. for the quinquennium 1998-2003, which is very low when compared with the basic value (Market value) of the Port lands in Zone-IX-B at Rs.800/- per sq. yd. Since the lease rent is being charged as per the terms & conditions of the lease agreement, (i.e. @ 6% of the quinquennial value of Rs.37.44 ps. per sq. yd. which comes to Rs.10872.59 paise per acre per annum), the APL has no reason to dispute the increase.
- (iii). The occurrence of fire accident at the HPCL Refinery and, the consequent problems faced by the APL has nothing to do with the conditions of the lease agreement relating to valuation of port lands by the DRA, which are being applied strictly.

The Vizagapatam Chamber of Commerce & Industry (VCCI)

- (i). Out of the 75 acres of land allotted to the APL, only 25% is being put to effective use, the rest is used for developing 'Green belt' as per the environmental regulations. In other words, 75% of the land allotted to the APL is maintained by it for a social purpose. The APL needs special consideration as the company has suffered heavy losses for more than two years on account of major fire accident at the HPCL Refinery, which is the sole supplier of the raw material to the APL.
- (ii). Steep increase in rentals besides the advance payment, royalty etc. makes it inconvenient for the C&F agents to operate storage sheds in an open areas

developed; and, construction in the Western sector since it is situated far away from the landing / shipping place. Many of sheds, hence, remain vacant for long periods. The transportation cost has also gone up considerably during the past five years.

- (iii). It is requested to review the rental issue in depth and bring in the old rate with marginal increase.

3.2. A copy each of the comments received from the VPT and the VCCI was sent to the APL as feed back information.

4.1. A joint hearing in this case was held on 6 November 2001 at the VPT. At the joint hearing the following submissions were made:

The Andhra Petrochemical Limited (APL)

- (i). We have taken undeveloped land; we have spent a lot on development of the land.
- (ii). 75% of the land is required to be kept as green belt.
- (iii). We are not even paying any dividend to our share-holders.
- (iv). Without any change in the physical features of the land, the VPT goes on revising the rentals, which is unreasonable.
- (v). The VPT has many proposals for improvement, road construction, etc. but, nothing actually has happened. There has been no development from the side of the VPT.
- (vi). We had to improve the marshy land; we had to raise the level by almost one meter, on which a lot of investment was involved.
- (vii). Regular and frequent increases of rates by the VPT is unreasonable; raising the rates every 5 years is not justifiable. Straight acquisition would have been cheaper.
- (viii). Industries are usually given lands at concessional rates; we are not getting any concession.

The Visakhapatnam Port Trust (VPT)

- (i). We are strictly going by the Government guidelines.
- (ii). We agree that the lands are marshy; and, the VPT has also not done any thing for development of the land. The original value was fixed taking all this into consideration.
- (iii). The norm prescribed by the AP pollution board on 'Green Belt' applies to all and not only to the APL.
- (iv). The rate for other lands is fixed at Rs.800/- per sq. yd.; whereas, the rate for this land is fixed at Rs.37/- per sq. yd. and, it is also based on the rate suggested by the DRA.

4.2. At the joint hearing, the following written submissions were made:

Andhra Petrochemical Limited (APL)

- (i). A background note indicating details of the land, the lease agreement, the DRA valuation, the environmental & other rules and regulations, the lease rentals charged, the position with the other industries etc., has been furnished.
- (ii). The points made earlier with respect to the undeveloped land, improper basis of calculation of increases in the lease rentals, investment made in developing of the land, etc., were reiterated supported by facts and details; and a request has been made to charge the lease rentals only on 15 acres of land since 80% of the land i.e. 60 acres has been used as 'Green belt'. Further it was requested to retain, if not reduced, the original lease rentals.
- (iii). One of the points mentions about the land policy to consider the factors such as the location & condition of the land, development cost incurred by the port, infrastructure provided by the port, etc.

The Vizagapatam Chamber of Commerce & Industry (VCCI)

- (i). The VPT has always presented a surplus budget for the last 10 years. During the year 2000-01, the VPT has earned highest ever surplus of Rs.111.15 crores.

In view of the above, there is no case for upward revision of land rentals in Western sector which is situated far away from the berths where general cargo is being handled.

- (ii). Since the entire area leased out in the western sector is a marshy land, the development and the construction costs are very high because of the soil conditions.
- (iii). For arriving at the lease rentals by taking 6% of the land value, the DRA has taken into consideration the market value of land based on private lands available nearby where soil conditions are far better than that of the port land.
- (iv). The land has remained un-utilised since the custody by the port administration in 1928 till 1980 because of the nature of the soil; and, the distance involved in transporting of goods.
- (v). As per the Government order, rental charges were increased from 6% to 9%, which had already resulted in 50% increase in the rentals.
- (vi). During the last revision, the Revenue Authorities have proposed only 20% increase in the market value of land, which was not accepted by the port; and, the Revenue Authorities were asked to revise the rates only with a view to collect high rentals. New system of advance rent, royalty, etc. introduced by the port had also resulted in payment of huge sum as rental.
- (vii). The port is not incurring any capital or maintenance expenditure on the area leased to the port users.
- (viii). Sizable quantum of general cargo which used to get stored in the private parties warehouse, in the western sector has already been diverted to Kakinada and Paradip Port; and, much more cargo will get diverted unless the port quotes competitive rates. Presently, much of the storage area, covered as well as open, in the western sector is remaining idle for the last 18 months.

- (ix). It is, therefore requested to re-examine the issue and pass necessary order to reduce the total land rentals payable by users to the old level.

6. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:-

- (i). The VPT land in reference was allotted to the APL on a 30-year lease with effect from 27 June 1989. The issue under consideration is not for fixation of a new lease rent for the land; but, about the reasonableness of revision of the lease rent as per the lease agreement. The APL's prayer is that the revised annual lease rental of Rs.10872.59 per acre prescribed by the VPT for the quinquennian 1998 – 2003 is excessive; it may therefore be allowed to continue at the pre-revised level of Rs.8,363.52 per acre per annum for the next ten years.
- (ii). In support of its prayer, the APL has cited losses suffered by it due to fire at the HPCL Refinery, requirement of maintaining a green belt, etc. These reasons are extraneous to the VPT and not relevant to the issue under consideration. The APL is a commercial entity and it is expected to manage its financial viability. It is not reasonable for it to seek a relief from the VPT for the business losses suffered by it or for making its venture commercially viable. Even if such an expectation may have arisen due to the fact that the VPT is a Public Trust controlled by the Government, it cannot be ignored that the Port Trust is a separate legal and financial entity. It is noteworthy that a Port Trust is a self-financing organisation and it cannot be expected to forgo its revenue for making some other business financially viable.

It is the stated position of this Authority (and indeed of the Government also) that Port Trusts must commercially exploit the lands under their disposal so that revenue from the activity can supplement their core functions thereby reducing the burden of tariffs.
- (iii). As has been pointed out by the VPT, the lease agreement contains a specific provision for a quinquennial revision of lease rent based on the valuation obtained from the DRA. The VPT has confirmed that it had fixed the revised rent based on such a valuation by applying the formula specified in the lease agreement. That being so, the action of the VPT cannot be held as arbitrary or violative of the lease agreement. Having signed the lease agreement with the rent revision clause, it is not reasonable for the APL to voice any grievance against an action taken according to the pre-agreed arrangement. Viewed in this perspective, the prayer of the APL for allowing the pre-1998 lease rent to continue for the next ten year does not merit admission.
- (iv). This Authority has held in many other cases that specific lease agreements executed by a Port Trust with its lessees will prevail over the guidelines / revision of rates decided subsequently so long as they are not contradictory to the overall tariff setting arrangement envisaged in the Statute or to the tariff setting principles adopted by this Authority. Any provision in a specific agreement entered into by a Port Trust cannot have the effect of ousting the statutory jurisdiction of this Authority over prescription of rates for services rendered by port trusts or for use of their properties.

This issue arises in the context of the approach adopted by the VPT to decide on its own revised lease rentals based on the DRA valuation.

It is to be recognised that the valuation given by the DRA is only an input for determination of the current lease rent. The lease rent so arrived at becomes legally enforceable only when it is approved by the competent authority; and, by virtue of amendments made to the MPT Act in 1997, such competent

authority is the Tariff Authority for Major Ports in relation to tariffs levied by the Major Port Trusts.

- (v). It is admitted that a statement has been made in the Authority's Order dated 29 October 1999 covering fixation of lease rentals of four specific zones of the VPT lands conveying a meaning that there can be no objection to a system of revision of lease rents with reference to the DRA valuation. This statement is to be modified in view of the position explained in paragraph (iv) above.

In fact, this statement has to be seen to have been superseded by a common adoption Order dated 15 March 2000 passed by this Authority setting out the correct legal position about prescribing Scale of Rates for use of properties of Major Port Trusts. In the said Order, the following position has been confirmed:

- (a). For purposes of framing Scale of Rates and Statement of Conditions, this Authority has jurisdiction over all the properties and assets, wherever located, of a Major Port Trust.
- (b). Under Section 49 (1) of the Major Port Trusts Act, this Authority will frame the Scale of Rates and the Statement of Conditions for use of the following categories of property:
 - (ba). Property belonging to the Board.
 - (bb). Property in possession of the Board.
 - (bc). Property in occupation of the Board.
 - (bd). Property in any place within the limits of the port area or port approaches.
- (c). For purposes of framing Scale of Rates and Statement of Conditions, all lease cases (irrespective of any time limitation) relating to all the properties of a Major Port Trust shall be seen to fall within the jurisdiction of this Authority.
- (vi). Notwithstanding the unambiguous Order already passed, which applies to the VPT also, it is reiterated that the VPT must obtain the approval of this Authority for lease rentals of different zones of its lands before their inclusion in its Scale of Rates; and, only such approved rates can be applied in both new leases and revision of base rates in existing leases, if the lease agreement provides for periodic revisions. It is needless to mention that the Scale of Rates for lands is also subject to periodic review / revision by this Authority.

7.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority rejects the representation of the APL.

7.2. The VPT is directed to obtain the approval of this Authority to the Scale of Rates for its lands; and, apply only such approved rates in the leases granted by it.

S. SATHYAM, Chairman
[ADVT-143/III/IV-2002/Ext.y.]

